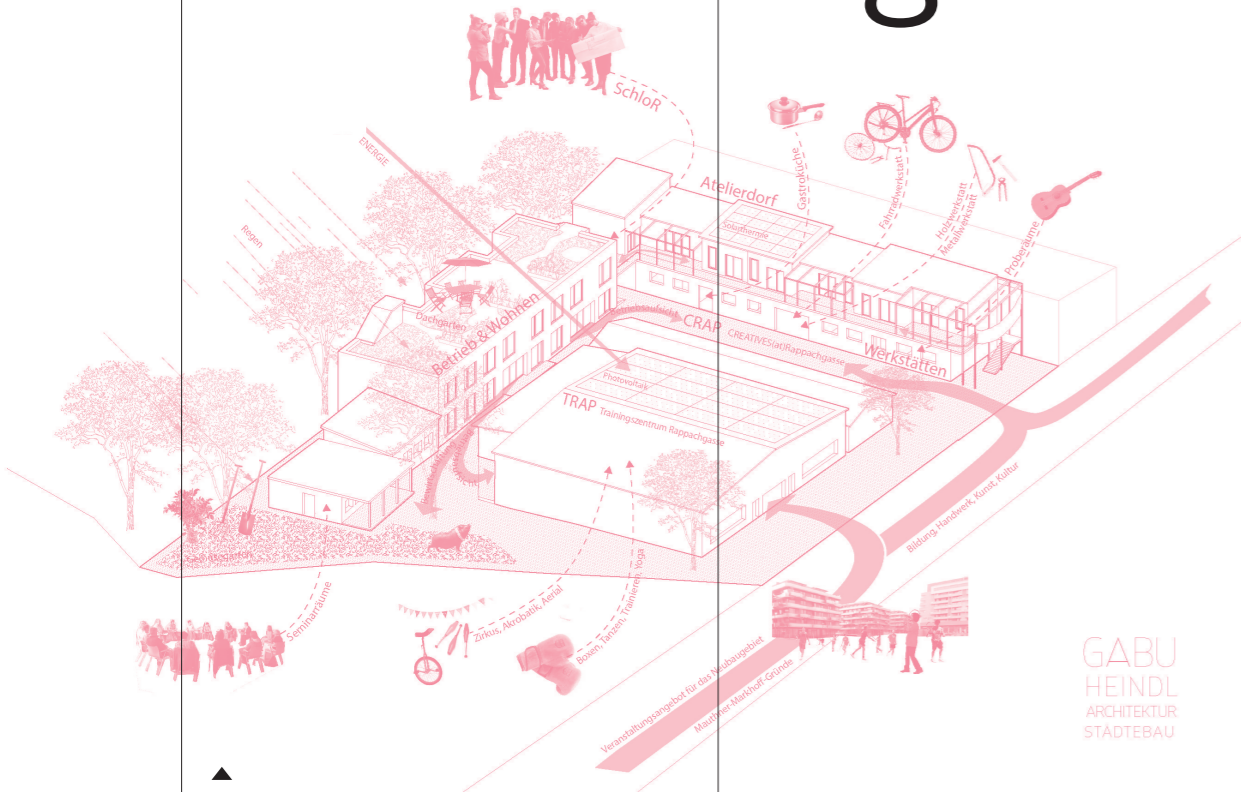


# SchloR in Wien Simmering



▲ Axonometrie SchloR Entwurf. Quelle: SchloR/Gabu Heindl Architektur

## Schöner Leben ohne...

### SCHÖNER LEBEN OHNE... RÄUMUNGEN

SchloR ist ein Zusammenschluss von befreundeten Aktivist\*innen, die als gemeinsames Ziel haben, ein solidarisches, kollektives Betriebs-, Wohn- und Kulturprojekt in Wien zu realisieren. Die Mission und Motivation von SchloR ist es, langfristig abgesicherte und leistbare Räume für solidarisches, selbstverwaltetes und gemeinschaftliches Arbeiten und Wohnen in Wien zu schaffen – und zwar als Teil des Solidarverbunds habiTAT<sup>1</sup>, der die Strukturen des seit über 30 Jahre etablierten Mietshäuser Syndikats für Österreich adaptiert hat.

Das Mietshäuser Syndikat (MHS) ist in den 1980ern aus einer bedrohten Besetzungskultur heraus in Freiburg entstanden. Übergeordnetes Ziel war und ist dabei die Absicherung der Häuser durch deren Kauf aber ohne Privateigentum, sowie mit einer rechtlichen Struktur, die einen Wiederverkauf ausschließt. Das funktioniert, am Beispiel SchloR formuliert, so: Der SchloR Hausverein, in dem alle Bewohner\*innen Mitglied sind, und habiTAT gründen gemeinsam eine GmbH, die dann die Immobilie kauft. Das habiTAT hat ein Mitbestimmungsrecht beim Verkauf, sonst kann der Hausverein über alle Belange eigenständig entscheiden. Bei

### SCHÖNER LEBEN OHNE... RENDITE

Häuser kaufen, sie selber verwalten und gleichzeitig vor Spekulation schützen sieht SchloR als eine mögliche Strategie innerhalb heutiger Strukturen, um dem Mietwahn etwas entgegen zu setzen. Durch das Rechtsmodell des habiTAT wird die Immobilie vergesellschaftet und dauerhaft dem Immobilienmarkt entzogen; es fallen so auch Profite aus Eigentumstiteln weg. Alle Bewohner\*innen und Nutzer\*innen zahlen eine Miete, mit der die laufenden Kosten gedeckt und Kredite langsam getilgt werden. Es werden keine Profite mit der Miete gemacht, sondern es wird Wohnen als Grundrecht, weiter gefasst: das Recht auf Stadt, umgesetzt.

Die Mitglieder des Hausvereins sind Mieter\*innen und Vermieter\*innen zugleich. Die mit der Selbstverwaltung der Alltagsökonomie verbundene Selbstbestimmtheit eröffnet Möglichkeiten für solidarökonomische Ansätze. Ob die Gruppe fixe Quadratmeterpreise hat, gestaffelte Mieten oder jede\*r gibt, was er/sie kann, ist SchloR selbst überlassen. Das ist eine große Freiheit, aber auch Herausforderung für den Gruppenprozess, wenn es darum geht, sich im Spannungsfeld individuelle Mietzahlungen vs. Gesamtfinanzierung des Projekts zu einigen. Bei

SchloR wird es auch viele Externe geben, die die Gewerbeflächen nutzen. Die Ausgestaltung der Preise soll auch hier solidarischen Ansätzen folgen.

Keine Gewinne aus Mieteinnahmen abzuschöpfen bedeutet nicht unbedingt super günstige Mieten. Gerade am Anfang unterscheiden sich die Mietpreise oft nicht sehr von denen der Umgebung. An sich geht leistbares Wohnen am besten im Bestand, wenn Gebäude bereits abbezahlt sind (und dafür nicht Spekulationspreise verlangt werden). Wenn aber größere Umbauarbeiten anstehen, ist die finanzielle Belastung der Gruppe doch recht hoch. Allerdings steigen die Mieten nicht an. Das macht den Unterschied. Auf lange Sicht sind niedrige Mieten möglich in Räumen, die auch bestehen bleiben. Auch wenn die Kredite einmal getilgt sind: Ganz mietfrei wird es nie. Denn SchloR ist auch Solidar-Partnerin zu anderen Häusern im habiTAT in Form eines Solidarbeitrags, der als kleiner, aber steigender Anteil der Miete die Arbeit des habiTATS und neue Hausprojekte unterstützt.

Neben klassischen architektonischen Aufgaben stellt sich hier verstärkt die Frage des sorgsamen Umgangs mit Ressourcen: Was kann/soll bestehen bleiben, in welcher Form kann bestehende graue Energie genutzt aber das Gebäude gut saniert werden, wofür ist ein Neubau nötig, usw. Das ökologische Weiternutzen – Upcycling – ist auch wichtig im Sinn der Räume, die bislang für die Nachbarschaft wertvoll waren und es bleiben sollen.

### SCHÖNER LEBEN OHNE... REIHENHAUSOPTIK

Bis ein Haus vergesellschaftet ist, ist es meist ein langwieriger und zeitintensiver Prozess. SchloR sucht seit 2014 nach Häusern in Wien und arbeitet seit Sommer 2016 mit GABU Heindl Architektur an der Planung für die Immobilie in Simmering. Stellten sich am Anfang, noch ohne konkrete Immobilie, Fragen nach dem Wie des Zusammenlebens, änderte sich vieles, sobald es die konkrete Immobilie gab. (Es war auch schnell klar, dass Hausgruppen wie SchloR kaum in der Lage sind, am hart umkämpften Immobilienmarkt mitzuhalten und somit auf Nischen oder motivierte Eigentümer\*innen angewiesen sind.<sup>2</sup>)

Klar war aber der Gruppe immer: es geht um kollektive Wohnformen, nicht um Rückzug in Kleinfamilienstrukturen. Derzeit ist das Kollektiv eine Gruppe aus 12 Erwachsenen und einem Baby, weiß und überwiegend mit akademischen Background; Geschlechterverhältnisse ausgeglichen. Bei MHS Projekten muss allgemein festgestellt werden, dass die Gruppenzusammensetzung oft eher homogen ist. Bildungsferneren Schichten, sozial weniger privilegierten Menschen oder Menschen mit Migrationshintergrund ist die Teilhabe an solchen Projekten nicht so leicht möglich. Ist es also nur ein schöner Leben für linke Mit-

telklassekids? Die Kritik ist berechtigt, SchloR ist sich dessen aber bewusst und arbeitet daran, inklusivere Strukturen zu schaffen.

Die Finanzierungsstruktur jedenfalls gewährleistet, dass niemand aus der Gruppe individuelles Eigenkapital braucht, um mitzumachen. Denn die für einen Bankkredit notwendigen Eigenmittel werden über private Darlehen eingebracht. Diese Darlehen bieten einerseits der Gruppe größere Unabhängigkeit von Banken und geringere Mietpreise aufgrund der langsameren Tilgung durch kontinuierliche Umschuldung. Andererseits wissen Anleger\*innen, was mit ihrem Geld passiert, sie unterstützen ein nachhaltiges Projekt, und Zinsen gibt es außerdem<sup>3</sup>.

### SCHÖNER LEBEN OHNE... RAUMNOT

Architektonisch ist SchloR konzipiert wie eine kleine Stadt in der Stadt: ein Hybrid von Arbeitsräumen, Betriebs-Wohngemeinschaften, einer Trainingshalle, Freiräumen, teils Neubau, teils sanierter Bestand. Städtebaulich entsteht zwischen Fiakerställen und Werkstätten, in unmittelbarer Nähe zu einem neuen Wohnviertel auf dem Weg zur nahen U-Bahn-Station Enkplatz, ein Werkstätten-, Kultur- und Nachbarschaftszentrum, das als Ort offen und nutzbar ist für die Menschen aus der Umgebung. Somit ist SchloR urbanistisch gesehen eines der Pionierprojekte, die wieder verstärkt (Hand)Arbeit und Wohnen verbinden: durch seine stadträumliche Positionierung im Betriebsbaugelände Simmering und als Ko-Produktionsort, an dem auch Leute wohnen, vergleichbar mit Stadträumen vor der fordistischen Trennung von Wohnen und Arbeiten. Dafür müssen heute wieder neue Worte erfunden werden: „hub“, „future factory“; egal, wie wir SchloR nennen wollen, es ist jedenfalls ein Ort urbanen Experimentierens.



▲ Planungsworkshop. Quelle: SchloR/Gabu Heindl Architektur



▲ Gruppenfoto SchloR. Quelle: SchloR

### ...IN SCHLAU ORGANISIERTEN RÄUMEN

Im Detail handelt es sich bei dem Projekt um ein 3000 m<sup>2</sup> großes Gelände mit Gebäudebestand, u.a. einer Trainingshalle (450 m<sup>2</sup>) und weiteren anliegenden L-förmigen Gebäuden, die unter anderem zu Werkstätten (Holz, Metall, Fahrrad, Glasbläserei), Proberäumen, Büros und Lagerräumen umgebaut und teilweise mit Ateliers aufgestockt werden. Die Halle steht niederschwellig Akrobat\*innen, Zirkusartist\*innen und sportlich wie kulturell interessierten Nutzer\*innen zur Verfügung. Alle geschaffenen Angebote werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Auf einem Teil der Liegenschaft wird ein neuer Wohn- und Verwaltungsbereich errichtet, damit zukünftig ca. 20 Personen auf diesem Grundstück leben, arbeiten und kollektiv Betriebsaufsicht und Betriebsleitung übernehmen. Ein Teil dieser Um- und Weiterbauten wird in Selbstbauweise umgesetzt – voraussichtlich als Strohballenbau. Das Gelände bietet auch ca. 1300m<sup>2</sup> Freifläche als erweiterten Werkstätten- und Kooperationsort, als Ort zur Erholung im Freien, für Urban Gardening und möglichst autarke Ver- und Entscheidungsstrukturen vor Ort.

Simmering als ehemaliger Industriebezirk, der jetzt Wohnbezirk wird, stellt Fragen der postindustriellen urbanen Produktion deutlicher als andere Bezirke. Zwischen Fabriken, Kraftwerk, Bahntrasse, Alt- und Neubausiedlungen, Gärten und Gärten bringt sich SchloR mit Angeboten für den Standort in Simmering ein, wobei sich auch der Standort selbst einbringt: Viele Vereine und Kooperationen sind schon da, oft fehlen nur freie Kultur- und Werkstättenräume.

Aber selbst die Produktion von SchloR entspricht schon postindustrieller Arbeit: In der Planungs- und Kaufphase braucht so ein Projekt Menschen, die sich viel Zeit dafür nehmen können, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen, sich in neue Themenbereiche einzuarbeiten. Auch die Architekt\*innen: Neben der Verantwortung für die Qualität der Planung werden in architektonischen Workshops mit der

„Baugruppe“ oder mit dem ganzen Kollektiv Planungsentscheidungen vorbereitet und nachvollziehbar strukturiert. Das SchloR Kollektiv braucht eine große Portion Mut; aus einem Projekt wird schnell ein Lebensprojekt. SchloR ist als Gruppe so stark, weil es eine starke Vision gibt, die alle teilen. Die Zuversicht, dass es gelingen wird, beruht auf der Erfahrung, dass schon so viele Hürden genommen wurden; das Durchhaltevermögen speist sich aus der Unterstützung von außen und vor allem von habiTAT.

### GABU HEINDL

Architektin und Stadtplanerin in Wien. Seit 2016 mit ihrem Büro als Planerin des Projekts SchloR tätig. Unterrichtet als Visiting Professor in Urban Design an der Sheffield University, UK und an der Akademie der Bildenden Künste in Wien. Aktuelles Forschungsprojekt „Gerechte Stadt muss sein“: Studie zu Gerechtigkeit und Stadtplanung im Auftrag der Arbeiterkammer Wien.

### GUDRUN POLLACK

Mitglied von SchloR und habiTAT. Laufende Dissertation in Bereich urbane Umweltgeschichte. Magister in Human- und Sozialökologie, Bachelor in Environmental and Resource Management, Universitätslehrgang Financial Business Management. Fahrradmechanikerin im kollektiv geführten Betrieb Das Radhaus. Aktivistin in der Bikekitchen und bei den RADs.

<https://schlor.org>

<sup>1</sup> <https://habitat.servus.at>

<sup>2</sup> In Wien sind schon zwei habiTAT Gruppen am Immobilienmarkt gescheitert.

<sup>3</sup> Informationen, wie die Direktkredite genau funktionieren, wie sie abgesichert sind etc. gibt es auf [schlor.org](https://schlor.org)